

# L'essentiel

## La densité urbaine



**La prise de conscience des dysfonctionnements générés par l'étalement urbain** a ramené la question de la densité au centre du débat sur la ville et ses formes urbaines.

**De nombreux facteurs amènent, aujourd'hui, à poser le débat sur la densité, en termes renouvelés :** la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement avec le plan «ville durable», la lutte contre le réchauffement climatique et la recherche d'un nouveau modèle de déplacements à substituer au «tout voiture», ainsi que l'idée d'un nouveau «contrat social» reposant sur la mixité de l'habitat et la diversité des fonctions urbaines sont des objectifs à poursuivre dans le cadre de l'action publique. Enfin la hausse vertigineuse des prix des terrains pousse à optimiser les ressources foncières.

**Refaire la ville sur la ville suppose un certain niveau de densité.** Comment alors surmonter les obstacles d'ordre psychologique pour arriver à définir une densité « désirable » et rendre acceptable l'idée qu'une ville dense peut aussi correspondre à un cadre de vie de qualité ?

**La densité a mauvaise presse** car elle fait référence à l'urbanisme des grands ensembles. Les tours et les barres sont souvent dénoncées par les habitants comme appartenant à des quartiers trop denses, sans qu'ils le soient en réalité. Cette densité urbaine est ressentie comme oppressante, alors qu'elle est nettement inférieure à la densité bien réelle des centres historiques.

**D'autres facteurs de perception sociaux, culturels, contextuels, ...** comme l'image de la ville ou du quartier, la mixité fonctionnelle, la place du végétal, le climat social local, l'animation et l'ambiance urbaine, ... sont déterminants dans l'appréciation d'un lieu et de son urbanité.

**Il convient donc de dépasser ces préjugés et les idées reçues** pour réfléchir aux vertus de la densité. Tel est l'objectif de cette fiche synthétique et pédagogique qui redéfinit le terme de « densité » et argumente sur les principaux avantages d'une ville dense.

# Un projet urbain adapté au territoire



Un plan de composition urbaine bien inséré

La qualité du traitement des espaces publics ...



**La densité urbaine est un rapport entre un indicateur statistique et une surface, qui peut se mesurer, selon :**

**la densité humaine**  
nombre d'habitants au kilomètre carré

**la densité de logements**  
nombre de logements à l'hectare

**la densité du bâti**  
nombre de mètres carrés de surface construite par hectare

**À contexte donné, densités adaptées.** Il n'y a pas de densité urbaine idéale mais des densités adaptées selon les contextes et, par là même, acceptées par les habitants et les futurs acquéreurs au regard des fonctions, des formes et des ambiances urbaines proposées.

**Pas de qualité urbaine sans densité minimale.** La densité est mesurable mais elle ne doit pas être abordée comme une donnée quantitative. Toujours associée à des objectifs de qualité en matière de formes urbaines, elle s'inscrit nécessairement dans une démarche de projet qui sait proposer la « bonne » mesure entre espace bâti et non bâti.

**À contextes urbains divers, densités diverses.** Il n'existe pas de ville idéale. Il ne saurait donc être question de modèles. Un projet urbain de qualité tient d'abord compte du contexte. La relation entre les pleins et les vides, la question de la place du végétal, l'organisation des circulations, la localisation des espaces de rencontre, sont autant d'éléments à lier au contexte, qu'il convient d'intégrer dans le projet de composition urbaine, et qui demandent à être réalisés par des professionnels compétents.

**Pas de densité sans espace public de qualité.** Espaces publics, espaces privés, espaces de transitions, ... le tissu urbain est riche de la diversité des statuts des espaces qui le compose. Plus les espaces sont définis, plus il sera possible d'obtenir une utilisation optimale de l'espace. Aussi il existe bien un seuil de densité autorisée qui justifie des coûts d'équipements et de services urbains performants.

**Habitat individuel et urbanité, un objectif accessible par la densité.** Faire dense, ce n'est pas nécessairement faire du collectif : maison de ville, immeuble-villa, habitat intermédiaire, maison superposée, ... constituent un large panel de formes urbaines dont les qualités urbaines et résidentielles avérées offrent une densité significative. Face au rêve pavillonnaire, ces produits se doivent d'être attractifs. Pour cela, il y a nécessité d'innover dans la conception même des logements, mais aussi dans la capacité à agencer différents produits au sein d'une même opération. Il ne s'agit pas de s'opposer à la maison individuelle, mais seulement d'étendre la liberté de choix pour des familles dont les modes de vie évoluent rapidement, et qui faute de choix vont dans le péri-urbain.

**Densité urbaine**  
nombre de logts/hectare

5



Pavillonnaire diffus

20



Lotissement pavillonnaire

40



Cité jardin  
Maison de ville

# La densité nécessaire à la qualité urbaine ...



... mais aussi la qualité du traitement des espaces de transition



Des alternatives de déplacements possibles au «tout voiture» ...

## Des politiques publiques qui luttent contre les excès de la dédensification.

Les pouvoirs publics ont toujours combattu la tendance naturelle des constructions à se regrouper, pour mieux lutter contre les incendies, faciliter la circulation ou améliorer les conditions d'hygiène. A la fin du XIX<sup>e</sup> et au XX<sup>e</sup> siècle, la dynamique s'est inversée. Les villes se sont étalées rapidement, avec le développement des infrastructures et l'accès à l'automobile. De fait aujourd'hui les politiques publiques essaient de lutter contre les excès de cette dédensification.

## Des communes périphériques dominées par le modèle de la maison individuelle.

Soucieuses de construire davantage en harmonie avec le centre-bourg, pour préserver leur identité locale, ces communes cherchent à nouveau à requalifier leur centre, attirer les commerces et diversifier l'offre de logements, pour prendre en compte les besoins des jeunes, des personnes âgées et des familles monoparentales par exemple. Elles souhaitent que l'urbanisme n'oblige pas les habitants à prendre leur voiture pour le moindre déplacement et favorise la desserte par les transports en commun, voire de nouveaux services (covoiturage, autopartage, transport à la demande, etc). L'idée de redensifier les villes et villages peut s'imposer pour répondre aux nouveaux be-

soins et problèmes engendrés par la périurbanisation. Cette densification s'aborde avec prudence, pour éviter les erreurs du passé et essayer de garder les avantages du cadre de vie de la maison individuelle à laquelle aspirent 80% des ménages français. Mais jusqu'où peuvent aller les effets d'une politique locale d'habitat plus dense ? Peut-elle vraiment modifier la façon de se déplacer, limiter l'étalement urbain, économiser l'énergie, et renforcer les liens sociaux ? Au-delà des effets locaux et ponctuels, la densité évoque aussi des interrogations implicites qui font débat.

## La densification ne doit pas être un but en soi.

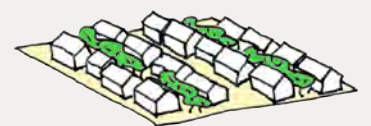
Il faut bien déterminer au service de quel objectif on veut densifier une opération de construction et se dire que cela ne réglera pas tout. Les objectifs relatifs à l'économie du foncier, la sauvegarde du paysage ou l'équilibre démographique sont plus consensuels parce qu'ils peuvent assez facilement être mis en œuvre. Ceux relatifs aux émissions de CO2, aux déplacements, aux économies ou à l'étalement urbain sont beaucoup plus complexes et dépendent de chaque cas particulier.

## Concilier les aspirations individuelles et les préoccupations collectives.

Une maison avec un jardin, un accès rapide aux pôles d'emploi, une qualité de

## Il n'existe pas de rapport entre densité et types d'habitat

La densité ne détermine pas la forme urbaine. Ainsi sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent rendre compte d'une même densité.



70



120



Maison en bande



Grand ensemble



Habitat intermédiaire



Centre bourg

# 10 chiffres repères + Quizz en annexe

**10 000 hab**

Nombre d'habitants en dessous duquel se situent les trois quarts des agglomérations françaises.

**55/45**

Proportion de surface construite chaque année en logements d'un côté et en activités de l'autre. C'est aussi approximativement la proportion des ménages français qui habitent soit en maison individuelle, soit en collectif.

**20 %**

Proportion d'habitants qui vivent en France dans des communes périurbaines.

**70 %**

Part de la production de maisons individuelles isolées qui se situent dans des communes rurales. Part conséquent, 30 % se construisent dans des communes urbaines.

**3/4**

Proportion de la production de maisons individuelles isolées construites en diffus, en dehors de toute procédure d'aménagement, pas même en lotissement.

**1/6**

Part de logements individuels groupés dans l'ensemble de la construction récente de logements individuels.

**2 000 €**

Revenu mensuel moyen d'un ménage accédant à la maison individuelle, hors prestations familiales.

**1 200 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne des terrains vendus pour réaliser des maisons individuelles. 1400 m<sup>2</sup> pour les maisons isolées (conçues une par une avec chaque acquéreur), 800 m<sup>2</sup> pour les maisons groupées (conçues par un promoteur).

**130 000 €**

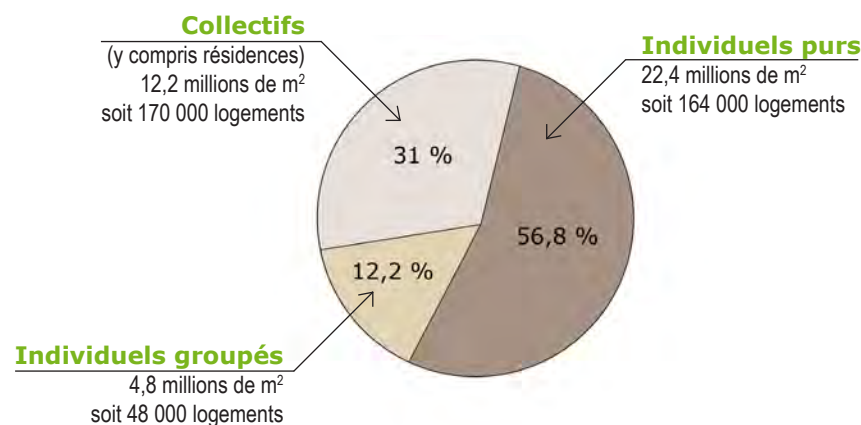
Prix de vente moyen TTC d'une maison individuelle neuve de 120 m<sup>2</sup> en moyenne, hors terrain. La moitié de ces maisons se vendent aux alentours de 100 000 euros.

**15 000 €**

Coût d'aménagement moyen, en équipement (voirie et réseaux) jusqu'à l'entrée de chaque parcelle, dans un lotissement.

## La construction de logements en 2008 (en millions de m<sup>2</sup> SHON)

source : Soes



**Certu**  
Centre d'Études  
sur les réseaux,  
les transports,  
l'urbanisme et  
les constructions publiques  
9, rue Juliette Récamier  
69456 Lyon  
Cedex 06  
Tél. : 04 72 74 58 00  
Fax : 04 72 74 59 00  
www.certu.fr

RESSOURCES, TERRITOIRES, HABITATS ET LOGEMENT  
Énergie et climat - Développement durable  
Prévention des risques - Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

# L'habitat dense individualisé



Vers une diversité des formes d'habitat dense individualisé ...

Une conception qui pousse à l'innovation ...



## La densité n'est pas synonyme de tours et de barres ...

La densité n'est pas toujours là où l'on pourrait l'attendre. Les tours et les barres souvent dénoncées par les habitants comme appartenant à des quartiers trop denses, en réalité ne le sont pas.

En effet, la conjonction de plusieurs facteurs : parti pris d'aménagement, expression architecturale, forme identique et standardisée de l'habitat, absence de réseau viaire structurant, non qualification et traitement indistinct des espaces libres, abandon des services de proximité, concentration d'une même catégorie de population, ... génèrent un sentiment de «mal-être».

Oppressés par la hauteur des bâtiments et le regroupement important de logements par immeuble, les habitants ont un sentiment de resserrement imposé et dénoncent une densité excessive, qui dans les faits n'existe pas ...

vie alliant services et commerces de proximité, mais aussi la possibilité de personnaliser et de faire évoluer sa maison, tels sont les critères recherchés, par des familles qui font le choix d'acquérir une maison dans le péri-urbain. La question de la densité est difficilement appréciable pour des communes qui ont bâti leur développement sur le seul mode de la maison individuelle. Or passer simplement de maisons individuelles R+1 à des constructions en R+2 alignées sur des limites parcellaires, permettrait de produire trois à cinq fois plus dense que le modèle pavillonnaire. Face à ce constat, il ne s'agit pas de parler de quantité de logements, mais simplement d'évaluer les contreparties que peut offrir la densité, en terme de qualité de cadre de vie pour les habitants.

**Densifier pour préserver la qualité de vie.** La densité doit s'envisager avec une qualité plus grande de l'aménagement et de l'architecture. La production standardisée de pavillons est rarement compatible avec plus de densité. En revanche un aménagement des espaces collectifs et une conception des logements adaptés à un contexte, permettent d'élever la densité tout en valorisant le cadre de vie. Faire dense, c'est possible, à la condition de s'inscrire dans la logique du territoire d'accueil, et de se donner les moyens de créer une offre variée d'habitat.

## Des moyens et des pistes d'actions ...

**Vers un habitat dense individualisé :** loin des solutions répétitives du modèle pavillonnaire du péri-urbain, les opérations d'habitat groupé sont l'opportunité de faire plus dense. A densité plus élevée, habitat intermédiaire, maisons de ville ou maisons groupées répondent à la fois au désir d'autonomie et de confort individuel, tout en favorisant une optimisation foncière et un rapprochement des pôles de vie existants. Le développement de cet habitat suscite de nouvelles possibilités d'optimisation foncière et de densification en renouvellement urbain.

**Vers un traitement qualitatif des «vides» :** le traitement des espaces extérieurs, publics ou privés, permet d'atténuer l'impression de densité. Places, promenades, jardins, rues, venelles, ... constituent l'armature qui assure les continuités urbaines avec l'environnement existant, confortant ainsi ce sentiment d'urbanité.

**Vers une attention portée aux prolongements des logements :** patio, terrasse, rez-de-jardin, logias, ... participent au sentiment de confort et de polyvalence de l'habitat. Cette dilatation de l'espace privé, au sein d'une densité urbaine, agrmente la vie quotidienne et permet de mieux accepter la proximité d'un voisinage, tout en préservant le désir d'intimité et d'individualité tant recherché.



230



500 ...



Centre ville d'agglomération

Habitat collectif

**La densité n'est ni une norme, ni un outil de projet, mais une valeur fondamentalement liée aux contextes, qu'il faut défendre.**

**0,51 ha** surface du terrain  
**68** logements  
**133** nbre de logts/ha  
**5 650 m<sup>2</sup>** SHON  
**1,1** densité bâtie  
**R+3** nbre de niveaux

centre d'agglomération



habitat intermédiaire



**1,8 ha** surface du terrain  
**118** logements  
**65** nbre de logts/ha  
**11 500 m<sup>2</sup>** SHON  
**0,63** densité bâtie  
**R+2** nbre de niveaux

centre bourg



habitat individuel groupé



**10 ha** surface du terrain  
**573** logements  
**58** nbre de logts/ha  
**41 000 m<sup>2</sup>** SHON  
**0,41** densité bâtie  
**R+5** nbre de niveaux

grand ensemble



habitat collectif



**3,5 ha** surface du terrain  
**38** logements  
**11** nbre de logts/ha  
**4 200 m<sup>2</sup>** SHON  
**0,12** densité bâtie  
**R+1** nbre de niveaux

péri-urbain



habitat individuel



# Quizz / 20 questions sur la densité

## 1. La population s'urbanise, mais les aires urbaines se dédensifient

**VRAI** - De plus en plus d'habitants résident dans les aires urbaines, mais ces aires s'étalent plus vite que la population n'augmente. De sorte que le nombre de mètres carrés de terrain par habitant augmente.

## 2. La hauteur des bâtiments n'est pas un indicateur de la densité réelle

**VRAI** - Les lotissements de maisons sur de petites parcelles sont généralement plus denses que les tours de logements. Sur un terrain d'un hectare, 15 maisons de plain pied donnent la même densité qu'une tour de six étages.

## 3. Plus il y a d'immeubles collectifs, plus la densité est élevée

**FAUX** - La France est un des pays d'Europe de l'ouest les moins denses, bien qu'elle ait un des taux les plus forts de logements collectifs. Par exemple la densité de logements en immeuble collectif est deux fois plus faible en Belgique qu'en France, alors que la densité d'habitants du pays est trois fois plus forte.

## 4. Les types d'habitat dominants, individuels ou collectifs, varient selon les cultures régionales

**VRAI** - Les facteurs économiques et juridiques nationaux n'expliquent pas tout. L'habitat collectif ou groupé est davantage présent dans les régions frontalières de l'Allemagne et de l'Italie. La façade Ouest est marquée par la prédominance de l'habitat individuel isolé.

## 5. Une augmentation du nombre de logements habités augmente systématiquement la population

**FAUX** - La croissance des logements évolue environ deux fois plus vite que la croissance démographique. Sur la durée, la population décohabite plus vite que le bâti ne se densifie, en raison de la séparation des ménages et du vieillissement. Un rythme de construction faible ne suffit pas à maintenir la population.

## 6. La densification du bâti stoppe l'étalement urbain

**FAUX** - Le bâti dense ou diffus ne correspond pas à la même demande et aux mêmes besoins. Quelques expériences ont montré que la substitution entre les deux clientèles est limitée.

## 7. La limitation de l'offre foncière périphérique dans un plan local d'urbanisme permet de limiter l'étalement urbain

**FAUX** - L'étalement urbain ne se régule pas à l'échelle d'un PLU, ni même d'un SCOT. Il s'ajuste à l'échelle du marché du travail. La limitation de l'offre foncière d'une commune ou d'un groupe de communes contribue à étendre l'étalement urbain plus loin.

## 8. Plus une métropole est dense, plus elle réduit les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports

**VRAI** - La comparaison des grandes métropoles du monde a montré le lien inversement proportionnel entre densité et déplacements.

## 9. La densification des villages et petites villes réduit les gaz à effet de serre liés aux transports

**FAUX** - À la différence des grandes agglomérations, les petites villes et villages périurbains ou ruraux ne constituent pas des marchés unifiés du travail, parce qu'ils sont interdépendants avec la métropole voisine et les autres bourgs. Leur propre densité n'a guère d'impact sur les distances de déplacements parcourues.

## 10. Les habitants du périurbain passent considérablement plus de temps dans les transports quotidiens que ceux des pôles urbains

**FAUX** - Les habitants du périurbain passent en moyenne cinq minutes de plus en transports quotidiens que ceux des pôles urbains. L'argument du temps passé dans les transports ne freine pas la demande d'habitat périurbain. C'est davantage le coût d'entretien de deux voitures par ménage et l'absence d'alternative qui peuvent poser problème.

# Quizz ...

**11. Construire davantage en centre ville incite les habitants à déménager pour se rapprocher de leur emploi**

**FAUX** - La disjonction entre le lieu d'habitat et le lieu d'emploi s'accroît. Les changements d'emploi sont deux fois supérieurs aux changements de logements. 90% des déménagements au sein d'une région ne sont pas motivés par la volonté de se rapprocher d'un emploi, mais pour des raisons familiales ou liées à l'environnement ou au logement lui-même.

**12. La densification du bâti répond à des besoins des jeunes et personnes âgées et ménages monoparentaux**

**VRAI** - Après avoir construit exclusivement des maisons individuelles familiales, de nombreux villages périurbains doivent répondre aujourd'hui à une demande de petits logements situés dans les centres, à proximité des services, particulièrement pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages monoparentaux.

**13. La densification du bâti rapproche les individus entre eux et renforce les liens sociaux**

**FAUX** - L'absence de relation entre proximité spatiale et proximité sociale est bien établie depuis longtemps par les sociologues.

**14. La densification des constructions rend plus facile le respect des normes BBC ou la réalisation de constructions de bâtiments à énergie positive.**

**FAUX** - D'un côté la densification limite les pertes d'énergie des parois, de l'autre elle rend plus difficile la bonne captation de l'ensoleillement et la conception de surfaces dédiées au confort thermique et à la production de l'énergie. Les premières constructions BBC et à énergie positive en France ont été des maisons individuelles.

**15. La densification d'une opération de logements permet de faire des économies d'échelle sur l'investissement en desserte par la voirie et les réseaux.**

**VRAI** - La densification permet de réduire proportionnellement les dépenses d'investissement en réseaux linéaires. Ces dépenses sont souvent prises en charge par les acquéreurs. C'est plus tard, au moment de leur remplacement, que la question se pose surtout à la collectivité.

**16. La densification dans les opérations groupées et les lotissements permet à l'acquéreur d'acheter des parcelles moins chères qu'en diffus.**

**FAUX** - Outre le prix des travaux d'aménagement, la vente d'une parcelle par un aménageur est soumise à la TVA. Le succès des achats de parcelles diffuses s'explique en partie par son avantage économique et fiscal qui permet d'acquérir des surfaces plus grandes à prix équivalent ou moindre.

**17. La transformation d'un projet de maisons individuelles isolées en habitat comportant des parties collectives permet de faire des économies d'échelle sur les coûts de gestion des logements**

**FAUX** - La création de parties collectives suppose le passage à une gestion collective en copropriété qui se traduit par des coûts supplémentaires et des charges monétisées là où elles sont gérées individuellement en maison individuelle.

**18. La construction d'un étage dans un immeuble collectif permet une économie d'échelle sur le prix de revient**

**VRAI** - À l'intérieur de la même procédure de construction, un surplus de densité peut permettre une économie d'échelle, à condition de ne pas nécessiter un niveau de parkings en sous-sol supplémentaire. Ce gain peut être affecté pour améliorer le bilan énergétique de l'immeuble ou produire des logements sociaux.

**19. La densification des opérations de construction entraîne les prix des terrains à la hausse**

**VRAI** - Compte tenu de la demande actuelle, lorsque le droit de l'urbanisme augmente les densités autorisées, les principaux gagnants de la densification sont les propriétaires des terrains ouverts à l'urbanisation.

**20. La densification des opérations de logements permet de faire des économies d'échelle sur les coûts de gestion de la commune**

**FAUX** - Les coûts de gestion par logement existant croissent avec la proportion de logements collectifs, car les aménagements à réaliser et les charges à prendre en compte sont plus importants. La fiscalité des communes montre la corrélation entre taux de logements collectifs et coûts de gestion.

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Certu

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

**Certu**  
Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques  
9, rue Juliette Récamier  
69456 Lyon  
Cedex 06  
Tél. : 04 72 74 58 00  
Fax : 04 72 74 59 00  
www.certu.fr